

Artikel 8: Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen al dan niet in combinatie met:
 - a. een privéclub, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "privéclub toegestaan";
 - b. een tennisschool, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "tennisschool toegestaan";
 2. bijgebouwen;
waarbij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen en het behoud van de karakteristieke inrichting van de tuinen wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
 3. tuinen en erven;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Beschrijving in Hoofdlijnen

- B. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

Toetsingscriteria activiteiten binnen de bestemming

De activiteiten binnen deze bestemming zullen onder meer worden getoetst aan de volgende criteria:

- een combinatie met een grondgebonden agrarisch nevenbedrijf kan worden toegestaan, mits het betreffende perceel grenst aan een gebied met een agrarische functie;
- specifieke vormen van detailhandel, uitsluitend in de non-food sector en ambachtelijke bedrijvigheid (kunstnijverheid en antiek), kunnen in combinatie met het wonen worden toegestaan langs de Dorpsstraat tussen Bellingwolde-Zuid en Vriescheloo, het gebied langs de Winschoterweg ten noordwesten van Blijham en de Loosterweg tussen Veelerveen en Vriescheloo (zie bijlagekaart 2). De functies dienen geen verkeersaantrekkende werking te hebben. De vrijstelling ten behoeve hiervan wordt bovendien uitsluitend toegepast indien het gaat om een vorm van detailhandel en/of bedrijvigheid die ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- bij een vrijstelling voor vergroting van het hoofdgebouw dient de woontechnische noodzaak aantoonbaar te zijn. Tevens kan de vrijstelling worden toegepast ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het hoofdgebouw.

- De vrijstelling kan worden verleend onder de voorwaarde dat een goede landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd;
- bij verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen wordt gelet op de bebouwingsstructuur van de omgeving en een aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf;
 - bij de vrijstelling voor de vergroting van bijgebouwen wordt gelet op de volgende aspecten:
 - ▶ een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
 - ▶ een goede landschappelijke inpassing dient te worden gegarandeerd;
 - ▶ een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n) of een agrarische neven- of hobby-activiteit) dan wel van de situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden, gelet op het bebouwingsbeeld;
 - bij de wijziging voor vergroting van bijgebouwen geldt als uitgangspunt dat deze uitsluitend wordt gehanteerd in combinatie met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor de omzetting van een agrarisch bedrijf in een woonfunctie. De oppervlakte van de bijgebouwen kan worden afgestemd op de oppervlakte van de aan het agrarische gebruik onttrokken bedrijfsgebouwen i.c. de bestaande gebouwen. De wijzigingsbevoegdheid zal niet worden toegepast ten behoeve van uitbreiding c.q. nieuwvesting van bijgebouwen.

Bebouwingsbepalingen

- C. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de afstand van een gebouw tot de perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
 - b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij op de kaart bij de gronden een maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het aangegeven maximum aantal;
 - c. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij op de kaart bij de gronden een maximum aantal hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het aangegeven maximum aantal;

- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- e. per op de kaart in het bestemmingsvlak aangegeven bouwklasse zal de maatvoering voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

bouw- klasse	goothoogte	dakhelling	
	maximaal	min.	max.
a	3,50 m	20°	60°
b	6,00 m	20°	60°
c	9,00 m	20°	60°

- 3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met inachtneming van de volgende bepaling:
 - de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de dakhelling van een bijgebouw zal ten minste 40° bedragen.
- 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de beschrijvingen in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria, zoals die zijn opgenomen in artikel 3 lid 2.2.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- E. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de beschrijvingen in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in lid C sub 1 en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind;
2. het bepaalde in lid C sub 2 onder d, onverminderd het bepaalde in lid 1 sub b, en toestaan dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 125% van de bestaande oppervlakte, mits:
 - de oppervlakte van het hoofdgebouw ten hoogste 200 m² zal bedragen;
3. het bepaalde in lid C sub 2 onder e en toestaan dat, indien in het bestemmingsvlak een bouwklasse "a" of "b" is aangegeven, wordt afgeweken van de eisen aan de maatvoering van de hoofdgebouwen, mits:
 - de maatvoering voldoet aan de eisen, gesteld aan de bouwklasse, die in het bouwschema volgt op de in het bouwvlak aangegeven bouwklasse;
4. het bepaalde in lid C sub 3 onder b, onverminderd het bepaalde in lid 1 sub b, en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel de uitoefening van een agrarisch neven- of hobbybedrijf;
5. het bepaalde in lid C sub 3 onder d en toestaan dat de dakhelling van bijgebouwen wordt verkleind.

Aanlegvergunningen

- F. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verwijderen van erfbeplanting;
 - b. het slopen van gebouwen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek".
2. Het in lid F sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Strijdig gebruik

- G. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 34 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning;

2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, horeca- en bedrijfsdoeleinden;
3. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijven;
4. het storten van afval;
5. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;
6. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden.

Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

- H. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de beschrijvingen in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid G sub 2 juncto artikel 34 lid A en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor:
 - a. detailhandel;
 - b. ambachtelijke bedrijven.

Wijzigingsbevoegdheid

- I. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de beschrijvingen in hoofdlijnen, het plan wijzigen in die zin dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen wordt vergroot, mits:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 80% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 - b. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel indien een andere activiteit dan wonen krachtens deze bestemming is toegestaan, ten behoeve van de uitoefening van die andere activiteit;
 - c. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid van een agrarisch bouwperceel, zoals bedoeld in de artikelen 4 en 5, naar de bestemming "Woondoeleinden";
 2. de oppervlakte van de hoofdgebouwen wordt gewijzigd, mits:
 - a. de oppervlakte van een hoofdgebouw ten minste 250 m² zal bedragen;
 - b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het buitenplaats-wonen, zoals bedoeld in artikel 32.